

## IL POLO TECNOLOGICO MULTIFUNZIONALE MELTING POINT

Promosso dai Comuni di Cerro Maggiore e Rescaldina mediante  
PROGRAMMA INTEGRATO DI SVILUPPO LOCALE (PISL – DOCUP- Obiettivo 2)

A cura di Piero Ranzani

I numerosi contributi al Convegno sono la prova della varietà di combinazioni funzionali offerte dal tema del progetto urbano. La diversificazione dei casi per finalità, situazioni e attori apre un ventaglio informativo di *come, in quale misura e*, talvolta anche, *se* questo strumento di intervento sia in grado di riqualificare la città contemporanea.

Quando un progetto urbano svolge effettivamente il ruolo di riqualificare la città?

Due notazioni basilari devono essere messe in campo per una disanima preliminare del tema:

- è inoppugnabile che il disegno per parti della città si abbeverì al modello dovunque vincente della massimizzazione della rendita attraverso la densificazione (innanzi tutto residenziale, diretta o indiretta). La quale, peraltro, nei casi più plateali, trova sostegno nelle cosmèsi, talvolta discutibili, delle superstar dell'architettura. Va osservato che la densificazione è da alcuni teorizzata come toccasana universale dei mali della città;
- hanno vita difficile - spinti ai margini dalle speculazioni a breve – i progetti che presuppongono alcune questioni, urbanistiche e architettoniche, nei fatti desuete. Quali sono, ad esempio, le alterazioni del paesaggio urbano, le criticità ambientali, le esternalità indotte nel contesto sociale, i sovraccarichi delle reti infrastrutturali. Progetti che, invece, avrebbero maggiori probabilità di cogliere l'auspicabile *break even* di urbanistica e architettura.

Le due notazioni non sono trascurabili e diventano discriminanti, qualora si intenda correttamente valutare, di un progetto urbano, sia i costi includenti l'intero ciclo di vita e le esternalità, sia i benefici in termini funzionali ed estetici.

Il progetto urbano Melting Point, che si inserisce in un traffico **crocevia** dell'arcipelago metropolitano lombardo, è un'iniziativa pubblica mirata **alla trasformazione di una conurbazione in città**, prendendo lo spunto dalla consapevolezza, assunta dagli enti locali interessati, dei molteplici fattori implicati nella realizzazione.

L'area - pur appartenendo amministrativamente ad un residuo ex agricolo di Cerro Maggiore - è un cuneo di circa quaranta ettari inserito nei territori urbanizzati contermini di Legnano e Rescaldina, che a suo tempo fu isolato dalla realizzazione dell'Autostrada dei Laghi dal centro abitato del Comune.

Presto, l'area risulterà completamente circoscritta dal costruendo raccordo stradale di congiungimento dello svincolo di Legnano alla Statale 527 e dal previsto by pass dell'abitato di Rescaldina. Il conseguente quadrilatero di orientamento del traffico, congiuntamente alla vicina Stazione di Rescaldina della Ferrovia Nord Milano – Malpensa, conferisce all'area il massimo livello di accessibilità dell'intera zona.

Il progetto trae origine dal *PRG* del Comune di Cerro Maggiore, adottato nel 2001 e definitivamente approvato dalla Regione Lombardia nel 2002; dopo che un'apposita Conferenza dei Servizi regionali espresse parere positivo sui due strumenti di approfondimento di questa scelta di piano, il *Documento di Indirizzo* ( valutazione delle alternative) e l'*Inquadramento Territoriale* (comparazione dell'intervento con le previsioni degli strumenti di pianificazione di area vasta).

In seguito, il PTC della Provincia di Milano approvato nel 2003 ha attribuito al Polo Tecnologico Multifunzionale una valenza di interesse sovracomunale, nello stesso anno il PISL (Programma Integrato di sviluppo locale del Bando 2.5 Docup della Regione Lombardia) ha consentito l'avanzamento progettuale, mentre il Protocollo d'Intesa (2005) tra i Comuni di Cerro Maggiore e Rescaldina ha sancito l'allargamento dell'area d'intervento ad una porzione del territorio comunale di quest'ultimo Comune.

Nella I° fase (2003-2004) del PISL, sono stati saggiati gli aspetti programmatici, valutativi e organizzativi; la II° fase (2005-2006), in corso di svolgimento, è finalizzata al consolidamento di partenariati e alleanze, alla promozione dell'iniziativa, al coordinamento dei programmi, all'approfondimento di alcuni temi specifici.

La parcellizzazione delle attività produttive dell'asse del Sempione, di cui fa parte l'area situata in posizione mediana tra la Fiera di Milano-Rho e l'aeroporto della Malpensa, prosegue ormai da anni. Lo sviluppo economico – a lungo intenso e con effetti spesso ambientalmente insostenibili – da tempo si è rallentato sino alle soglie di una recessione che, per essere superata, comporta un'inversione di tendenza innanzi tutto culturale.

Nessuna offerta di servizi, rilevata nell'area vasta dagli studi della I° fase PISL, possiede i due requisiti cruciali di *Melting Point (MP)*: a) standard qualitativi elevati rispetto a quelli correnti; b) capacità di catalizzare attività innovative mediante l'offerta di servizi altamente integrati.

Si punta sia a un insediamento ecocompatibile tale da contrapporsi in modo esemplare alla congestione e alla sconnessione degli aggregati urbani circostanti; sia alla concentrazione diversificata dei servizi, in controtendenza rispetto alle iniziative sparse e settoriali, che sinora sono state realizzate a sostegno delle attività produttive. Le indagini condotte hanno messo in luce che esiste insufficienza, o una casuale dispersione, di quei servizi alle persone di cui Melting Point intende dotarsi, in sinergia con quelli rivolti alle imprese.

Si vuole creare un **luogo di eccellenza**, non solo di fusione delle conoscenze utili alle innovazioni produttive e gestionali, ma anche in grado di accogliere al meglio chiunque che, residente o proveniente dal *resto del mondo*, voglia aprirsi ad uno scambio più intenso e aperto.

La disponibilità partenariale ad attrezzarsi, materialmente e immaterialmente, all'ampliamento della cultura e delle conoscenze scientifiche, occorrenti per affrontare i cambiamenti in atto, è un fattore di miglioramento della qualità complessiva dell'abitare. I due Comuni, svolgendo attività di promozione e coordinamento dei programmi di realizzazione degli spazi pubblici, pongono le premesse per dotare i territori amministrati di varietà e livello di servizi di interesse generale, tali da invogliare alla frequentazione e indurre alla reciproca comprensione abitanti e operatori esterni.

Al fine di acquisire vantaggi cumulativi, i due Comuni sono altresì indirizzati a creare una rete di complementarità strategica con le altre istituzioni per lo sviluppo e con la Fiera di Milano-Rho; inoltre, la necessità di accordi internazionali, per lo scambio e la fusione di orizzonti cognitivi e per attrarre insediamenti di rappresentanza, richiede di avviare alleanze con società ed enti operanti all'estero. Sono in atto: l'addestramento degli addetti all'apposita Agenzia di programmazione; la ricerca di partner idonei al raggiungimento degli obiettivi (sia in ambito istituzionale che privato); la sensibilizzazione degli abitanti nel merito dell'iniziativa e la valutazione delle opinioni correnti; la predisposizione di azioni sovracomunali rivolte al miglioramento del trasporto pubblico e alla fluidificazione della mobilità. Sono in corso di attuazione: *gruppi di focalizzazione* di attori locali e non, al fine di indicare priorità e rilevanza di scenari desiderabili, evidenziando opportunità e difficoltà; *laboratori in progresso* al fine di verificare indicazioni e calibrare proposte.

**MP** intende contribuire al rilancio produttivo dell'Alto Milanese e al miglioramento della qualità dell'abitare locale, mediante la realizzazione di:

- a. un **parco urbano**, morfologicamente evocativo del paesaggio agricolo originario, luogo di sosta e distensione, inserito nella stressante conurbazione dell'arcipelago metropolitano
- b. un'**articolazione multifunzionale di servizi**, per utenti stabili e temporanei, che concorre a costruire il particolare paesaggio in cui si inserisce.

Gli edifici - di altezza inferiore a quella degli alberi dei viali - sono distribuiti in quattro sub-aree di: **accoglienza**, con sedi di società, sale di riunioni e convegni, strutture ricettive; **produzione hi-tech**, con un centro di ricerca e diffusione multimediale, aziende innovative, spazi per esposizione di prototipi e prodotti di alta specializzazione; **benessere psico-fisico**, che

consente lo svolgimento di spettacoli, manifestazioni culturali, cure della persona e attività natatoria, ristorazione e ritrovo; **formazione permanente**, per attività seminariali e addestramento professionale.

Gli edifici, morfologicamente conformati all'utilizzo di fonti energetiche alternative, dovranno corrispondere ai requisiti di massimo contenimento dei consumi energetici ed essere certificati per quanto riguarda il fabbisogno di energia.

Con l'avviamento del **PISL**, l'iniziale progetto urbano di nodo di una rete internazionale di scambio di conoscenze, recepisce il ruolo di centro di un *cluster* ramificato nei due territori comunali: una serie di interventi di tutela e valorizzazione delle aree inedificate, la creazione di corridoi ecologici, la ristrutturazione di servizi pubblici esistenti, inquadrata in un piano sovracomunale della mobilità.

Il vigente PRG di Cerro Maggiore assoggetta il Polo Tecnologico Multifunzionale (PTM) a piano di iniziativa pubblica con perequazione dei diritti edificatori. La superficie territoriale del nucleo è 375.000 mq., dei quali 137.000 mq. risultano già coperti da insediamenti e infrastrutture esistenti (strada comunale Legnano -Rescaldina, sottostazione Enel, impianti industriali e terziari); i rimanenti 238.000 mq. costituiscono la Superficie utilizzabile (Su) dal PTM, dei quali:

- 187.500 mq. sono destinati ad aree a uso pubblico: di cui 112.500 mq. a parco e 75.000 mq. a standard servizi, comprendenti la sub-area 4 di formazione (max capacità edificatoria 10.000 mq. di superficie lorda di pavimento)

- 50.000 mq. sono destinati alle Superfici fondiari (Sf) delle sub-aree 1, 2, 3, con una capacità edificatoria totale di 66.000 mq. di superficie lorda di pavimento, 30.200 mq. di max superficie coperta pari al 40% della Sf.

Successivamente, per migliorare la continuità territoriale dell'area di intervento e nel contempo realizzare il by pass di Rescaldina, l'area di intervento è stata estesa a terreni in Rescaldina aventi complessivamente una superficie di 64.869 mq., portando la SU complessiva del PTM a 302.869 mq.

intercomunale e il potenziamento del sistema di trasporto pubblico locale.

L'impegno finanziario per la realizzazione degli interventi complessivamente (polo e cluster) previsti si aggira intorno al valore, medio dei diversi scenari, di 150 milioni di Euro.